

EDPYME MICASITA S.A.

INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2021



EDPYME MICASITA S.A.

INFORME DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2021

CONTENIDO

Dictamen de los Auditores Independientes	PAG. 03
Estado de Situación Financiera	04
Estado de Resultados	05
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	06
Estado de Flujos de Efectivo	07
Notas a los Estados Financieros	08
S/ = Soles	
US\$ = Dólar Estadounidense	

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Lima, 04 de febrero de 2022

A los señores Accionistas, Directores y Dirección General
EDPYME MICASITA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la EDPYME MICASITA S.A., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia

La Gerencia General es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú, aplicables a entidades financieras y por el control interno que la Gerencia ha identificado necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aprobadas por el Consejo Directivo de la Junta de Decanos del Colegio de Contadores Públicos del Perú para su aplicación en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Entidad en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de MiCasita. Una auditoría también comprende la evaluación de si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de EDPYME MICASITA S.A. al 31 de diciembre de 2021, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Perú aplicables a entidades financieras reguladas.

Refrendado por:

Alfonzo Muñoz y Asociados Sociedad Civil



ALFONZO MUÑOZ CANALES

Contador Público Colegiado Certificado
Matricula N° 16230

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Notas 1, 2 y 3)

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

I ACTIVO		2021	2020
	Notas	S/	S/
- Disponible	5	33,943,627	55,137,389
- Cartera de créditos, neto	6	179,241,874	181,581,397
- Cuentas por cobrar	7	1,740,046	2,871,002
- Bienes Realizables recibido en pago adjudicados		95,962	186,899
- Mobiliario y equipos, neto	8	1,104,300	1,087,035
- Activo intangible, neto	9	185,193	213,958
- Impuestos corrientes		908,187	581,829
- Impuesto Diferido		607,230	772,230
- Otros activos	10	556,901	1,753,000
TOTAL ACTIVO		218,383,320	244,184,739
Cuentas de orden deudoras		363,114,267	375,646,821
II PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
- Cuentas por pagar	11	34,794,795	50,831,125
- Adeudos y obligaciones financieras a largo plazo	12	152,168,383	160,070,533
- Provisiones		559,959	545,882
- Impuestos corrientes		-	-
- Otros pasivos	13	1,227,690	5,751,281
Total Pasivo		188,750,827	217,198,821
PATRIMONIO			
	14		
- Capital social		25,990,627	23,145,865
- Capital adicional		(44,557)	2,800,207
- Resultados acumulados		-	-
- Reservas		823,847	528,659
- Resultado neto del ejercicio		2,862,576	511,187
Total Patrimonio		29,632,493	26,985,918
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		218,383,320	244,184,739
Cuentas de orden acreedoras		329,368,154	378,626,512

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS

(Notas 1 y 2)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Notas	2021 S/	2020 S/
Ingresos por intereses	15	16,710,460	15,764,623
Gastos por intereses	16	(9,604,556)	(8,309,388)
Margen Financiero Bruto		7,105,904	7,455,235
- Provisiones para Créditos directos		(1,645,139)	3,557,430
Margen Financiero Neto		8,751,043	3,897,805
Ingresos por servicios financieros		7,268,726	5,983,545
Gastos por servicios financieros		(166,812)	(139,935)
Margen Financiero Neto de Ingresos y gastos por servicios financieros		15,852,957	9,741,415
Resultado por operaciones financieras (ROF)		611,828	592,978
Margen Operacional		16,464,785	10,334,393
Gastos de Administración	17	(12,250,617)	(9,339,206)
Depreciaciones y amortizaciones		(346,938)	(304,901)
Resultado de Operación		3,867,230	690,286
Valuación de Activos		(105,014)	(132,512)
Otros ingresos y gastos		675,533	767,093
Resultado del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta		4,437,749	1,324,867
Impuesto a la Renta		(1,575,173)	(813,680)
Resultado Neto del Ejercicio		2,862,576	511,187

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Nota 14)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	Capital S/	Capital Adicional S/	Reservas obligatorias S/	Reservas voluntarias S/	Resultados Acumulados S/	Resultado Neto del Ejercicio S/	Total Patrimonio S/
Saldo al 01 de enero de 2020	23,145,865	(44,557)	188,574	-	-	3,400,847	26,690,731
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	511,187	511,187
Dividendos	-	-	-	-	-	(216,000)	(216,000)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	2,844,764	340,085	-	-	(3,184,847)	-
Otros cambios en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	23,145,865	2,800,207	528,659	-	-	511,187	26,985,918
Saldo al 01 de enero de 2021	23,145,865	2,800,207	528,659	-	-	511,187	26,985,918
Ajustes por corrección de errores	-	(2)	-	2	-	-	-
Saldo inicial después de ajustes	23,145,865	2,800,205	528,658	2	-	511,187	26,985,917
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	2,862,576	2,862,576
Incremento de capital (distinto a combinaciones de negocio)	2,844,762	(2,844,762)	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(216,000)	-	(216,000)
Reclasificación cuentas Patrimoniales	-	-	51,118	244,069	216,000	(511,187)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	25,990,627	(44,557)	579,776	244,071	-	2,862,576	29,632,493

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Nota 5)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

	2021 S/	2020 S/
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
RESULTADO DEL EJERCICIO	2,862,576	511,187
AJUSTE AL RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		
- Depreciación y amortización del periodo	437,876	359,724
- Provisiones	(1,630,844)	3,567,764
- Ajuste tributario	165,000	80,000
- Otros Ajustes	(215,998)	(3,060,763)
VARIACIÓN NETA EN EL ACTIVO Y PASIVO		
- Créditos	3,970,367	(15,998,750)
- Aumento (disminución) en otras cuentas por cobrar y otras	6,306,737	(467,416)
- Aumento (disminución) en cuentas por pagar y otras	(24,052,248)	(1,856,898)
- Pasivos financieros, no subordinados	(1,127,531)	1,127,531
Resultado del periodo después de la variación neta en activos y pasivos y ajustes	(13,284,065)	(15,737,621)
- Impuesto a las Ganancias Pagados / Cobrados	(799,638)	234,800
A: FLUJOS DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(14,083,703)	(15,502,821)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
- Salidas por compras Intangibles e inmueble, mobiliario y equipo	(335,438)	(429,653)
B: FLUJO DE EFECTIVO NETOS DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(335,438)	(429,653)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
- Aumento (disminución) adeudos y obligaciones nacionales	(6,774,619)	23,632,472
- Egresos por compra de las mismas acciones	-	-
- Variación de capital	(2)	2,844,763
C: FLUJOS DE EFECTIVOS DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(6,774,621)	26,477,235
Disminución (Aumento) neto del efectivo y equivalente del efectivo	(21,193,762)	10,544,761
Saldo efectivo y equivalente al inicio del ejercicio	55,137,389	44,592,628
Saldo Efectivo y Equivalente de efectivo, al Final del Ejercicio	33,943,627	55,137,389

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ACTIVIDAD ECONOMICA Y MARCO LEGAL

La EDPYME MICASITA S.A. en adelante EDPYME, se constituyó el 14 de diciembre de 2005, en la ciudad de Lima, sus actividades están reguladas por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS, la nueva Ley General de sociedades, bajo los parámetros y regulaciones establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, el Banco Central de Reserva del Perú, así como por sus estatutos, normas, directivas y reglamentos internos.

Su principal actividad es la intermediación de capitales de entidades bancarias, el Fondo Mi Vivienda, COFIDE, Instituciones Multilaterales y otras fuentes de financiamiento, para colocarlo bajo la forma de crédito hipotecario.

El domicilio de EDPYME es en la ciudad de Lima, pudiendo establecer agencias o sucursales dentro de todo el ámbito territorial de la República del Perú, previa autorización de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

La duración de la EDPYME es por un plazo indefinido, iniciando sus actividades con la autorización de funcionamiento extendida por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de conformidad con lo dispuesto en los Arts.12° y 27° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica del Ente Regulador.

Al 31 de diciembre de 2021, la EDPYME cuenta con 70 colaboradores, que les permite cumplir sus objetivos.

2. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros correspondientes al ejercicio 2021, a la fecha de nuestra auditoría se encuentran pendiente de aprobación por parte del Directorio, posterior a ello, serán presentados para la aprobación de la Junta Obligatoria anual de accionistas en los plazos establecidos por ley.

3. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Bases de preparación

En la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, la Dirección General de la EDPYME ha contemplado las normas contables emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP en el Manual Financiero para empresas del sistema financiero vigentes en el Perú al 31 de diciembre de 2021 y en forma supletoria, para aquellos aspectos no contemplados en el Manual, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y oficializadas en el país por el Consejo Normativo de Contabilidad, así como las normas y prácticas contables prudentes de uso internacional establecidos para las empresas supervisadas.

Políticas contables y criterios de valoración

Los principios y prácticas contables más importantes aplicados para el registro de las operaciones y la preparación de los estados financieros son los siguientes:

a) Operaciones en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se realizan a través del Sistema Financiero Nacional a los tipos de cambio del mercado libre. Al 31 de diciembre de 2021, los tipos de cambio promedio ponderado del mercado libre publicados por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para las transacciones en dólares estadounidenses fue de S/ 3.987 por cada US\$. Los activos y pasivos monetarios que se adquieren en moneda extranjera se registran a la moneda nacional aplicando el tipo de cambio de la fecha de su adquisición.

b) Compensación de saldos

Los saldos de las cuentas del activo, del pasivo y de resultados, sean estos deudores o acreedores, se exponen separadamente sin compensar, salvo que para efectos de presentación de estados financieros exista disposición expresa al respecto.

c) Uso de estimaciones contables

Los estados financieros han sido preparados en soles a partir de los registros de contabilidad de la EDPYME, de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y, supletoriamente, con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF oficializadas en el Perú y vigentes en el presente periodo.

Si estas estimaciones o supuestos que se basan en el mejor criterio de la Dirección General varían en el futuro como resultado de cambios en las premisas en las que se sustentan, los saldos de los Estados Financieros serán corregidos en la fecha en que éstas se produzcan.

Las estimaciones más significativas con relación a los estados financieros corresponden a la provisión para créditos; la depreciación de mobiliario y equipo, mejoras en instalaciones alquiladas; provisión por amortización de intangibles, la provisión por compensación por tiempo de servicios y la provisión del impuesto a la renta.

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por intereses son registrados en los resultados del periodo en que se devengan, en función al tiempo de vigencia de las operaciones que los generan y las tasas de interés pactadas libremente con los clientes; excepto en el caso de los intereses generados por créditos en situación de vencidos, refinanciados, reestructurados y en cobranza judicial; así como los créditos clasificados en las categorías de dudoso y pérdida, cuyos intereses se reconocen como ganados en la medida en que son cobrados. Cuando la Dirección General determina que la condición financiera del deudor ha mejorado y la colocación es reclasificada a la situación vigente y/o en las categorías normal y con problemas potenciales o deficientes, los intereses se reconocen nuevamente sobre la base del devengado.

Los otros ingresos y gastos se reconocen como ganados o incurridos en el periodo en que se devengan.

e) Ajustes mensuales

Con el objeto que los estados financieros sean preparados sobre una base uniforme, el reconocimiento contable de los resultados provenientes de las operaciones se efectúa por lo menos a fin de cada mes, tal como el devengamiento de ingresos y el reconocimiento de gastos, provisiones, ajustes de saldos en moneda extranjera por variaciones del tipo de cambio, amortización de partidas diferidas, desvalorizaciones, etc.

f) Efectivo y equivalente de efectivo

Para los fines del estado de flujos de efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a los depósitos con menos de tres meses de vencimiento desde la fecha de adquisición, incluyendo los fondos depositados en los bancos centrales, los depósitos “overnight” y los fondos interbancarios.

g) Colocaciones y provisiones para riesgos de incobrables

Las colocaciones directas se registran cuando se realiza el desembolso de los fondos a favor de los clientes. Asimismo, se considera como refinanciados aquellos préstamos que, debido a dificultades en el pago por parte del deudor, cambian sus cronogramas de pago.

La provisión para créditos de cobranza dudosa es determinada por la Dirección General siguiendo los criterios establecidos por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. En concordancia con esos criterios, la Dirección General periódicamente efectúa revisiones y análisis de la cartera de créditos, clasificando su cartera en las categorías normal, con problemas potenciales, deficiente, dudoso o pérdida, dependiendo del grado de riesgo de incumplimiento del pago de cada préstamo.

En el caso de préstamos hipotecarios la clasificación se realiza en forma escalonada para provisionar los créditos considerados en categoría vencidos: después de los 30 días de atraso, se considera vencida sólo la porción no pagada; mientras que, pasados los 90 días del primer incumplimiento, se considera sobre la totalidad de la deuda insoluta.

De acuerdo con dichas normas, el cálculo de la provisión es realizada según la clasificación efectuada y considerando porcentajes específicos, los cuales varían si los créditos están respaldados o no por garantías preferidas autoliquidables (depósitos en efectivo y derechos de carta de crédito), o garantías preferidas de muy rápida realización o garantías preferidas (primera prenda sobre instrumentos financieros y bienes muebles e inmuebles, primera prenda agrícola o minera, seguro de crédito a la exportación, entre otros), considerados a su valor estimado de realización, el cual es determinado por tasadores independientes.

La provisión para pérdidas provenientes de la cartera de colocaciones también cubre las pérdidas estimadas para los créditos con problemas que no han sido identificados específicamente. Las provisiones para los créditos directos se presentan deduciendo el saldo de los mismos en el activo, mientras que las provisiones para créditos indirectos se presentan en el pasivo.

La provisión para pérdidas crediticias se establece sobre la base de la clasificación de riesgos y tomando en consideración las garantías que la EDPYME ha obtenido. Las únicas garantías (colaterales) que se aceptan son aquellas recibidas y clasificadas como preferidas, preferidas altamente líquidas o preferidas auto liquidables. Dichos colaterales deberán ser relativamente líquidos, tener sus títulos de propiedad documentados, no tener gravámenes vigentes en su contra y contar con una tasación independiente actualizada.

Asimismo, para el cálculo de provisiones de clientes clasificados en las categorías de dudoso o pérdida por más de 36 y 24 meses, respectivamente, el valor de la garantía no es tomada en cuenta y se calcula la provisión requerida como si tales créditos no estuvieran respaldados con garantía alguna.

Adicionalmente, por los créditos con más de 90 días de atraso, se estima la pérdida que esperaría tener la EDPYME por cada operación de crédito que tenga el deudor. Dicha estimación se realiza tomando en consideración la coyuntura económica y la condición de la operación, incluyendo el valor de las garantías, la modalidad de crédito, el sector económico del deudor, entre otros; constituye como provisión específica el monto que resulte mayor entre

la pérdida estimada y el cálculo de la provisión.

Con fecha 10 de noviembre de 2006, la SBS emitió la Resolución SBS N°1494-2006, la cual entró en vigencia a partir de esa fecha. Dicha Resolución modificó y precisó ciertos tratamientos respecto a la clasificación de la cartera de colocaciones, registro de sus intereses y cálculo de las provisiones para cobranza dudosa de los deudores minoristas; la entrada en vigencia de esta Resolución no tuvo un efecto importante en los estados financieros.

Con fecha 19 de noviembre de 2008, la SBS emitió la Resolución SBS N° 11356-2008, la cual entró en vigencia a partir del 1° de diciembre del 2008, dicha resolución estableció pautas para la evaluación y clasificación del deudor y la exigencia de provisiones. La EDPYME a la fecha cumple con registrar la normativa sobre la clasificación del deudor.

A partir del 01 de Julio del 2010 se aplica el método estándar en vigencia de la Resolución SBS N° 14354-2009, que en el Artículo 6° establece que el Cálculo de los activos y contingentes ponderados por riesgo de crédito (APR), se calcula aplicando el factor de ponderación por riesgo (x) por el valor de la exposición, fórmula que se aplica para cada una de las categorías mencionadas en el Artículo 5°, en el cual se aplica el método estándar. Este método se refleja en el informe de activos contingentes y ponderados, reporte 2 A-1.

h) Intereses por cobrar

Los intereses por cobrar devengados son calculados y registrados sobre el valor de las colocaciones pendientes de cobro.

i) Mobiliario y equipos e instalaciones y mejoras

El mobiliario y equipos e instalaciones y mejoras en propiedades alquiladas, se presentan al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y de ser aplicable, la estimación para desvalorización de activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados y toda renovación y mejora significativa se capitaliza siempre que: i) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados de la misma; y ii) su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El costo y la correspondiente depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados son eliminados de las cuentas respectivas y la utilidad o pérdida generada se incluye en los resultados del ejercicio.

La depreciación se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos, representada por tasa de depreciación equivalente. La depreciación anual se reconoce como gasto o costo de otros activos y es calculado considerando las siguientes vidas útiles estimadas, como sigue:

Descripción	Años	Tasa Anual de Depreciación
Instalaciones y mejoras en propiedades alquiladas	5	20%
Mobiliario	10	10%
Equipos de Computo	4	25%
Equipos Diversos y Otros Equipos	10	10%
Unidades de transporte	5	20%

El valor residual, la vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de mobiliario y equipo e instalaciones y mejoras en propiedades alquiladas.

j) Compensación por tiempo de servicios

La Compensación por tiempo de servicios, ha sido calculada de acuerdo a la normatividad laboral vigente. Los depósitos de CTS se depositan semestralmente.

k) Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la EDPYME tiene una obligación presente (legal) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar dicha obligación y, al mismo tiempo, es posible estimar su monto de una manera razonable. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

l) Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad del desembolso de un flujo económico, sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de contingencia es probable.

m) Imputación por moneda

Los activos y pasivos se discriminan en moneda nacional, moneda extranjera y moneda nacional con reajuste, según se haya pactado la transacción correspondiente, salvo expresa indicación en contrario.

Los ingresos y gastos del período se clasifican en moneda nacional, moneda extranjera, según el origen de los activos y pasivos correspondientes. Aquellos que no provengan directamente de activos y pasivos, se contabilizan en la moneda en que se haga efectivo su pago.

Para efectos del control de la posición de cambios, la empresa utiliza el posicionamiento con base en el ajuste directo por el nuevo tipo de cambio, de los saldos directos del activo y pasivo en moneda extranjera; afectando las respectivas cuentas de resultados, cuyas diferencias determinarán:

- Posición sobre comprada: Cuando el saldo del activo en moneda extranjera es mayor al pasivo en moneda extranjera.
- Posición sobre vendida: Cuando el saldo del activo en moneda extranjera es menor al pasivo en moneda extranjera.
- Posición nivelada: Cuando el saldo del activo en moneda extranjera es igual al pasivo en moneda extranjera.

n) Asignación de costos

La asignación de costos, salvo aquellos casos en que se establezcan normas específicas, se realizará de la siguiente forma:

- Los costos vinculados con ingresos específicos deben ser imputados al período en que éstos son reconocidos contablemente;
- Los costos no vinculados con ingresos determinados, pero sí con períodos establecidos, deben ser imputados a éstos;
- Los restantes costos deberán ser cargados a los períodos en que son conocidos.

o) Prevalencia de la sustancia económica sobre la forma jurídica

Para el registro contable de las operaciones prevalece la esencia económica, respecto de la forma jurídica con que las mismas se pacten.

p) Partidas pendientes de imputación

La empresa ha establecido procedimientos adecuados para eliminar las partidas pendientes de imputación en los estados financieros. Aquellas partidas que, por razones de operatividad y organización administrativa interna o por naturaleza especial de la relación con terceros, no puedan ser imputadas a las cuentas correspondientes, se contabilizan transitoriamente en las cuentas respectivas del rubro Otros activos, si son deudores y en las cuentas del rubro Otros pasivos, si son acreedoras. Estas partidas deberán imputarse a las cuentas definitivas, como máximo, a los treinta (30) días calendario de la fecha de operación.

q) Cuentas de orden

En la cuenta 8104 Rendimientos de Créditos, Inversiones y Rentas en Suspense, se registran los ingresos por concepto de intereses y comisiones en suspense originadas por créditos refinanciados y vencidos.

En la cuenta 8105, se registran los valores de la cartera de créditos hipotecarios entregada en garantía al Fondo Mivivienda.

En la cuenta 8109, se registran los créditos reprogramados por el estado de emergencia (COVID-19).

r) Proceso de armonización con las NIIF

Mediante Resolución SBS N° 7036-2012 del 19 de setiembre de 2012, la SBS modificó el Manual de Contabilidad para las empresas del Sistema Financiero con la finalidad de armonizar los principios contables a Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) estableciendo modificaciones a partir del período 2013.

s) Nuevos pronunciamientos contables

Mediante Resolución N° 003-2017 del Consejo Normativo de Contabilidad – CNC del 23 de agosto 2017, esta Institución oficializa la versión 2017 de las Normas Internacionales de Información Financiera, así como el Marco conceptual. Empero, debido a que estas normas solo aplican en forma supletoria a las desarrolladas en el Manual de Contabilidad de la SBS, las mismas

En el 2019 y 2018, el Consejo Normativo de Contabilidad oficializó la aplicación en el Perú de nuevas NIIF y/o modificaciones, principalmente las NIIF 9, 15 y 16 entre otros; sin embargo, la SBS a través del Manual de Contabilidad para entidades Financieras o Resoluciones específicas, establece el tratamiento contable respectivo, por lo que, lo normado en dichas NIIF no han tenido ningún efecto importante en la preparación de los estados financieros de la EDPYME.

4. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA Y EXPOSICIÓN AL RIESGO DE CAMBIO

Al 31 de diciembre de 2021, los activos y pasivos en dólares estadounidenses son como sigue:

Conceptos	31.12.2021 US\$	31.12.2020 US\$
ACTIVO		
Disponible	33,440	490,914
- Bancos y otras empresas del sistema financiero	33,436	490,872
- Rendimientos devengados	4	42
Cartera de créditos	372,588	466,116
Cuentas por cobrar	5,033	8,818
Otros activos	47,275	39,454
Total	458,336	1,005,302
PASIVO		
Cuentas por pagar	(4,490)	(15,485)
Adeudos	-	(311,387)
Otros pasivos	(5,292)	(3,810)
Total	(9,782)	(330,682)
POSICIÓN SOBRE COMPRA EN MONEDA EXTRANJERA	448,554	674,621

El tipo de cambio de cierre de operaciones empleado por la EDPYME para el registro de los saldos en moneda extranjera, ha sido el tipo de cambio contable publicado por la SBS de S/ 3.987 y S/ 3.621 al 31 de diciembre 2021 y 2020, respectivamente, por cada US \$ 1.00.

Al 31 de diciembre de 2021 la EDPYME muestra una posición de sobrecompra de US\$ 448,554 (en 2020 de US\$ 674,621).

5. DISPONIBLE

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos de este rubro comprenden:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Bancos y otras empresas del sistema financiero a)	2,553,090	14,065,231
Otras disponibilidades b)	31,376,715	41,048,665
Rendimientos devengados c)	13,822	23,493
Total	33,943,627	55,137,389

- a) Comprende las cuentas que la EDPYME mantiene en las entidades financieras tanto en cuenta corriente, cuentas de ahorro y depósitos a plazo fijo; los mismos que están denominadas en moneda nacional como en moneda extranjera (dólares estadounidenses) y son de libre disponibilidad. Al 31 de diciembre 2021 cuenta con lo siguiente:

Bancos y otras empresas del sistema financiero	TC S/	USD \$	S/
Bancos Cuentas corrientes MN	-	-	2,163,345
Bancos Cuentas corrientes ME	3.987	5,520	22,007
Bancos Ahorros MN	-	-	256,437
Bancos Ahorros ME	3.987	2,899	11,559
DPF ME	3.987	25,017	99,742
Total		33,436	2,553,090

- b) Corresponden, principalmente, a los depósitos que se mantienen como garantía en cumplimiento de los requisitos requeridos por las instituciones financieras por los préstamos obtenidos; los mismos que son de disponibilidad restringida.
- c) Al 31 de diciembre de 2021, los rendimientos devengados de los fondos disponibles en las entidades financieras en Moneda Nacional MN es de S/ 13,806 soles y en Moneda Extranjera ME es de USD \$ 4 que equivale a S/ 16 soles.

6. CARTERA DE CREDITOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Cartera de créditos vigentes	177,570,844	178,736,851
Cartera de créditos refinanciados	2,302,787	4,021,675
Cartera de créditos vencidos	4,316,430	4,751,993
Cartera de créditos en cobranza judicial	631,683	826,546
Total cartera	184,821,744	188,337,065
Más:		
Rendimientos devengados de créditos vigentes	1,655,565	2,007,605
Menos:		
Ingresos diferidos	(693,990)	(590,984)
Provisiones para créditos	(6,541,445)	(8,172,289)
Total cartera, neta	179,241,874	181,581,397

(*) No incluye el saldo de los créditos indirectos.

Las tasas de interés y comisiones que se cobran sobre las colocaciones son establecidas libremente por la EDPYME, en función a la oferta y demanda del mercado financiero, de acuerdo al tipo de crédito y la moneda en la que se otorga el préstamo; asimismo, son aprobadas por la Dirección General y ratificadas por el Directorio.

Cabe mencionar, que, según lo establecido por la SBS en el marco del Estado de Emergencia Nacional, la EDPYME ha implementado la subcuenta 8119.37 Créditos Reprogramados, donde se contabilizaron los créditos reprogramados, lo que se detallan a continuación:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Saldo Capital de Créditos Reprogramados	49,355,533	49,464,425
Intereses criterio devengado	1,096,977	1,416,626
Intereses criterio percibido	466,546	246,862
Total créditos reprogramados	50,919,056	51,127,913

(*) Existen créditos indirectos que asciende a la suma de S/ 76,195,655 por cartas fianzas otorgadas en garantía y afianzamientos.

Este saldo se ubica en la cuenta contable del Balance de comprobación "711201010101 cartas fianzas otorgadas", la cual no es considerada en el cuadro precedente de "cartera de créditos".

Cuenta	Rubros	2021 S/	2020 S/
721201010101	Resp.x Cartas Fianza Otorg. Mediana Emp.	44,585,866	67,744,854
721201010102	Resp.x Cartas Fianza Otorg. pequeña emp	28,788,375	28,294,926
721201010103	Resp.x carta Fianza Microempresa	245,918	1,326,292
721201010104	Resp.x Cartas Fianza Otorg. Grande	2,575,496	2,575,496
Total créditos indirectos		76,195,655	99,941,568

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Adelanto de Remuneraciones	23,510	247,691
Reclamos a SUNAT: ITAN	370,892	370,892
Préstamos administrativos	-	12,140
Cuentas por cobrar PBP a Mi Vivienda	189,413	177,902
Dividendos	44,654	44,637
Reclamos a terceros, Subsidios	10,291	27,634
Intereses por cobrar del PBP del TC	8,692	8,941
Otras Comisiones por Cobrar	225,027	416,405
Seguros por cobrar ET	2,702	-
Rendimientos Prestamos accionista	-	2,514
Otras cuentas por cobrar	154,078	197,564
Comisiones carta fianza	710,787	1,364,682
Total	1,740,046	2,871,002

8. MOBILIARIO Y EQUIPOS E INSTALACIONES Y MEJORAS, NETO

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

Rubros	Al 31.12.2021			Al 31.12.2020
	Costo S/	Depreciación S/	Valor Neto S/	Valor Neto S/
Mobiliario	722,824	422,786	300,038	333,290
Equipos de computo	866,297	568,617	297,680	212,524
Otros bienes y equipos de oficina	288,309	172,142	116,167	127,026
Unidades de transporte	111,330	40,821	70,509	92,775
Instalación en bienes alquilados	1,297,553	977,647	319,906	321,420
Total	3,286,313	2,182,013	1,104,300	1,087,035

El movimiento de este rubro en el período 2021 fue el siguiente:

Rubros	Saldo al 01.01.2021 S/	Adiciones S/	Mejoras S/	Saldo al 31.12.2021 S/
Costo				
Mobiliario	708,493	14,331	-	722,824
Equipos de cómputo	670,233	196,064	-	866,297
Otros bienes y equipo de oficina	271,789	16,520	-	288,309
Unidades de transporte	111,330	-	-	111,330
Instalación en bienes alquilados	1,189,030	-	108,523	1,297,553
Total	2,950,875	226,915	108,523	3,286,313
Depreciación				
Depreciación de mobiliario	375,203	47,583	-	422,786
Depreciación de equipos de cómputo	457,709	110,908	-	568,617
Depreciación de otros bienes y equipo de oficina	144,763	27,379	-	172,142
Depreciación equipo Transporte	18,555	22,266	-	40,821
Instalación en bienes alquilados	867,610	110,037	-	977,647
Total	1,863,840	318,173	-	2,182,013
Costo neto	1,087,035	(91,258)	108,523	1,104,300

9. ACTIVO INTANGIBLE

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Software adquirido	306,191	306,191
Amort. Acumulada de software adquirido	(147,803)	(123,261)
Otros Activos Intangibles	124,993	124,993
Amort. Acumulada por otros activos intangibles	(98,188)	(93,965)
Total	185,193	213,958

10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Operaciones por liquidar	14,364	1,253,439
Gastos de cierre	325,128	86,326
Entregas a rendir	34,138	68,559
ITAN	11	197,025
Otros gastos pagados por anticipados	81,571	-
Seguros	96,360	-
Suscripciones	5,329	-
Otros activos	-	147,651
Total	556,901	1,753,000

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de este rubro comprende:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Fondos retenidos a)	22,634,105	38,290,119
Proveedores por pagar, gratificación y CTS b)	5,993,525	3,569,291
Desembolsos de créditos pendientes c)	5,976,488	8,818,877
Impuestos	190,677	152,838
Total	34,794,795	50,831,125

a) Los fondos retenidos corresponden a los siguientes proveedores:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Quive S.A.C.	1,408	1,408
Consortio Mantenimiento y Operaciones del Perú	129,950	-
Operaciones Techo Propio	22,502,747	38,288,711
Total	22,634,105	38,290,119

b) Este rubro corresponde a lo siguiente:

Rubros	2021 S/
Dividendos, participaciones y remuneraciones por pagar	901,800
Proveedores	463,890
Otros b.1)	4,627,835
Total	5,993,525

b.1) Otros, está conformado por los siguientes rubros:

Rubros	2021 S/
Cuota inicial – AFP	79,702
BBP – Fondo Mi Vivienda	121,832
Otras Cuentas por Pagar	109,216
Gastos de cierre	1,531,631
Garantía líquida TECHO PROPIO	2,785,454
Total	4,627,835

c) Las cuentas por pagar - Desembolsos créditos pendiente corresponde a los créditos aprobados que aún no han sido cobrados por los beneficiarios de dichos créditos.

12. ADEUDOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de este rubro comprende:

Entidad	2021 S/	2020 S/
Adeudado LP M Vivienda a)	149,033,944	154,669,985
Adeudado COFIDE CME a)	1,787,057	2,428,161
Adeudado COFIDE Mi Hogar a)	1,268,632	1,768,983
Adeudos redimibles provisiones a)	78,750	75,872
Adeudados Por Préstamo No Subordinados Redimible	-	1,086,300
Intereses x pagar otros adeudos	-	41,232
Total	152,168,383	160,070,533

- a) El saldo de estos rubros corresponde a las obligaciones por pagar que mantiene la EDPYME por las fuentes de financiamiento provenientes de instituciones financieras del país, las cuales han sido registradas y clasificadas con vencimiento de largo plazo, estos créditos son adquiridos con la finalidad de cumplir con el objeto de la EDPYME, el otorgamiento de créditos.

13. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de este rubro comprende:

Entidad	2021 S/	2020 S/
Operaciones por liquidar	104,447	91,155
BBP-Fondo Mi Vivienda	-	4,023,395
Deposito Por Devolver-GNB	18	13,797
AFP Cuota Inicial	-	809,255
Créditos indirectos - Cartas Fianza	1,119,438	811,402
BMS Bono Sostenible	-	-
Tarjeta de crédito Corporativa	3,787	2,277
Total	1,227,690	5,751,281

14. PATRIMONIO

La composición del patrimonio al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Capital Social a)	25,990,627	23,145,865
Capital Adicional b)	(44,557)	2,800,207
Reserva Legal c)	823,847	528,659
Resultado del ejercicio d)	2,862,576	511,187
Total	29,632,493	26,985,918

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2021, el Capital Social de la EDPYME está representado por 20,813,427 acciones comunes y 5,400,000 acciones preferentes (al 30 de diciembre de 2019 estuvo representado por 17,968,665 acciones comunes y 5,400,000 acciones preferentes) de un valor nominal de S/1.00 cada una, totalmente suscritas e íntegramente pagadas.

Con fecha 23 de julio de 2019, la empresa adquiere acciones comunes propias de su accionista Inversiones La Hipotecaria por 222,800 con un valor nominal de S/ 1.2

Con fecha 25 de noviembre de 2021, DWM Microfinance Equity Fund I transfiere 5,726,867 siendo el total de sus acciones de Clase A, por un valor nominal de 1 Sol y el total de sus acciones preferentes de Clase B por 5,400,000, de un valor nominal de 1 Sol a favor de Corporación Coril S.A.C.

b) Capital adicional

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo corresponde a una prima de descuento de acciones por S/ 44,557.

c) Reserva legal

De conformidad con el artículo 67° de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS, la EDPYME debe constituir una reserva legal trasladando anualmente no menos del 10% de sus utilidades netas hasta alcanzar una reserva no menor al 35% de su capital pagado. Esta reserva sólo se puede utilizar para compensar pérdidas o ser capitalizada, existiendo en ambos casos, la obligación de reponerla.

Reserva Facultativa

Con fecha 22 de marzo de 2021, se dispuso en la Junta Obligatoria Anual de Accionistas, constituir una reserva voluntaria por S/ 244,071.

d) Resultado del ejercicio

Al 31 de diciembre de 2021, la EDPYME ha reportado una utilidad neta de S/ 2,862,576 (al 31 de diciembre de 2020 fue de S/ 511,187)

SITUACION TRIBUTARIA

- a) La Gerencia ha determinado la materia imponible bajo el Régimen General del Impuesto a la Renta, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, mostrando en los estados financieros, aquellas partidas que la referida legislación reconoce como gravables y no gravables, respectivamente.
- b) Mediante Resolución de Intendencia N° 0230050125499 del 28 de julio de 2015, la EDPYME ha sido incorporada al Régimen de Buenos contribuyentes a partir del 1 de agosto de 2015 y por un plazo indefinido, luego que la SUNAT verificara en el mes de setiembre 2015 que la EDPYME cumplía con todos los requisitos previstos por la Ley.
- c) Los años 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, se encuentran abiertos a fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

15. INGRESOS POR INTERESES

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende lo siguiente:

Detalle	2021 S/	2020 S/
Intereses por disponibles	113,145	271,323
Intereses y comisiones por créditos directos a)	16,597,315	15,493,300
Total	16,710,460	15,764,623

- a) El saldo de esta cuenta está representado, principalmente, por los ingresos por intereses de créditos en calidad de vigentes.

16. GASTOS POR INTERESES

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende lo siguiente:

Detalle	2021 S/	2020 S/
Intereses por adeudos y obligaciones del sistema financiero País a)	9,029,423	7,800,579
Otros adeudos y Obligaciones del país y del exterior	46,583	41,104
Comisiones y otros cargos por adeudos y obligaciones financieras	481,037	460,334
Intereses de cuentas por pagar	47,513	7,371
Total	9,604,556	8,309,388

a) Corresponde a Intereses por Adeudos y Obligaciones del sistema financiero del País:

Rubros	2021 S/	2020 S/
Intereses y gastos COFIDE Mi Hogar	106,995	131,313
Intereses y gastos COFIDE CME	144,614	182,105
Intereses y gastos COFIDE Mi Vivienda	8,777,814	7,487,161
Total	9,029,423	7,800,579

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, este rubro comprende lo siguiente:

Detalle	2021 S/	2020 S/
Gastos del personal y directorio (a)	8,120,764	7,171,906
Gastos por servicios recibidos de terceros (b)	3,933,234	1,974,678
Impuestos y contribuciones	196,619	192,622
Total	12,250,617	9,339,206

(a) El Rubro de gastos de personal y directorio se detalla en el cuadro siguiente:

Detalle	2021 S/	2020 S/
Remuneraciones	6,104,414	5,169,628
Compensación vacacional	370,594	332,473
Seguridad y previsión social	464,543	433,359
Compensación por tiempo de servicios	446,125	391,137
Participación Trab. Utilidades	251,592	130,898
Otros gastos de personal	307,327	549,450
Dietas del directorio	175,712	164,961
Atención al Directorio	457	-
Total	8,120,764	7,171,906

(b) El Rubro de gastos por servicios recibidos de terceros se detalla en el cuadro siguiente:

Detalle	2021 S/	2020 S/
Otros servicios	91,429	130,204
Alquileres	285,086	174,798
Mensajería	33,826	11,076
Gastos notariales y de registro	98,301	68,693
Reparación y mantenimiento	68,468	86,010
Suministros diversos	127,106	110,768
Gastos Reparables	690,166	365,193
Consultorías	1,913,506	554,443
Gastos de representación	143,404	90,464
Publicidad	66,196	48,978
servicios básicos	159,460	224,164
Suscripciones y cotizaciones	117,142	16,679
Seguros	26,143	20,101
Vigilancia y protección	1,442	3,388
Gastos judiciales	106	-
Honorarios profesionales	220	4,500
Sociedades de Auditoría	23,138	-
Otros gastos	88,095	65,219
Total	3,933,234	1,974,678

18. EVALUACION DEL RIESGO

Dado que la orientación fundamental de la Institución es ofrecer un servicio de mayor valor agregado a los clientes, la Gerencia de Riesgos como administrador de la función de riesgos en la EDPYME busca contribuir al logro de los objetivos de la institución establecidos en el Plan Estratégico, mediante el fortalecimiento de controles, seguimiento y supervisión de las acciones a fin de minimizar la posibilidad de pérdida.

Dentro de los principales riesgos a los que la EDPYME se encuentra expuesta se tienen los siguientes:

- **Riesgos de liquidez**

Para el control del riesgo de Liquidez, se incorporan aspectos relacionados con el análisis por plazos de vencimiento y el calce entre los flujos de ingresos y pagos futuros.

- **Riesgo de tasa de interés**

En el riesgo de tasa de interés, la EDPYME no tiene una mayor exposición, debido a que los activos y pasivos se encuentran principalmente pactados a tasas de interés fija y los recursos para el financiamiento hipotecario son obtenidos mediante pasivos a largo plazo. Para medir la exposición al riesgo, la EDPYME utiliza la metodología del calce de activos y pasivos en función a su fecha de vencimiento. El adeudado principal de la EDPYME es el Fondo Mivivienda la que financia más del 80% del total de la cartera, en soles y a largo plazo. Las tasas activas se construyen de acuerdo a los costos de financiamiento de los adeudados y a la vez haciendo un benchmarking con las tasas de la competencia.

- **Riesgo crediticio**

La administración de este tipo de riesgo se lleva a cabo a partir del análisis de la probabilidad de incumplimiento asociada a las calificaciones crediticias y evaluación de garantías preferidas

de cada uno de los portafolios crediticios que administra. Para la medición del riesgo crediticio la EDPYME se apoya con las herramientas de reportes de Loan to Value (L/V) que representa el porcentaje de financiamiento hipotecario utilizado para la adquisición de un inmueble sobre su valor de tasación. Con este indicador se mide, por una parte, la capacidad de solvencia del cliente (mediante la valoración de la cantidad aportada al inicio de la operación como ahorro previo) y por otra parte, la calidad de la garantía que va a servir de cobertura a los títulos emitidos en el mercado de capitales.

- **Riesgo de tipo de cambio**

Las transacciones de la EDPYME se realizan principalmente en moneda nacional, con un menor movimiento de transacciones en moneda extranjera referidas al disponible en bancos, cartera de créditos, Adeudos y Obligaciones financieras. Estos saldos de cuentas están expuestos a riesgo de variación del tipo de cambio en moneda extranjera.

La EDPYME efectúa análisis de sensibilidad en diferentes escenarios para los créditos pactados en moneda extranjera a fin de evaluar la exposición al riesgo cambiario crediticio de dicha cartera, lo que, al 31 de diciembre 2021, la EDPYME tiene registrados a 37 créditos como expuestos a dicho riesgo (al 31 de diciembre de 2020, registra 43 créditos).

19. REVELACIÓN DE TASAS DE INTERES COBRADAS Y PAGADAS

Las tasas de interés activas se han manejado en forma tal que se puede enfrentar con éxito a la competencia por lo que han sido fijadas en función del mercado y sobre la base de una estructura de costos operativos y costos financieros.

Las tasas de interés activas se han establecido por tipo de crédito y monto de préstamo y se tienen montos mínimos y máximos por cada categoría. El tarifario vigente al 31 de diciembre 2021 es el que se publica en la página web de la EDPYME y se encuentra vigente desde el 01 noviembre de 2012.

20. LÍMITES LEGALES

La EDPYME viene informando mensualmente en el Reporte N° 13, control de Límites Globales e Individuales aplicable a las Empresas del Sistema Financiero, conforme se establece en la Ley 26702 de la SBS, para el ejercicio 2021 se ha cumplido con todos los límites.